

Herten

# Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage\* Garage\*

CODICE OGGETTO: 24212011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24212011	Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Superficie netta	ca. 142 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2000		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	93.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

## Una prima impressione

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000, erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 340 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet es genügend Platz für eine Familie. Die gehobene Ausstattungsqualität und der durchdachte Grundriss machen dieses Haus zu einem echten Juwel. Beim Betreten des Hauses fällt sofort das großzügige Entrée mit bodentiefen Fenstern auf, das für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt. Der offene Wohnbereich besticht durch einen Designkamin, der nicht nur für Gemütlichkeit, sondern auch für eine moderne Note sorgt. Im Esszimmer lädt ein Erker mit weißen Säulen im Außenbereich zum Verweilen ein. Die großzügige Küche beeindruckt mit einer hochwertigen Einbauküche mit Insel und Materialien wie Star Galaxy Granit. Vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Eckwanne, Dusche sowie Waschtisch im hochwertigen Design. Besonders praktisch ist der voll ausgebaute Keller, der zusätzliche Nutzfläche bietet und zudem über ein weiteres Bad verfügt. Die elektrische Markise am Haus sorgt für angenehmen Schatten auf der Terrasse, die ideal für schöne Sommerabende im Freien ist. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was für effiziente und kostengünstige Wärme sorgt. Die Granitböden im Erdgeschoss verleihen dem Haus ein edles und zeitloses Ambiente. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie eine Granittreppe zum 1. Obergeschoss und Keller zeugen von der durchdachten und hochwertigen Bauweise. Eine Garage mit Stellplatz rundet das Angebot ab. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einer sehr guten Lage als perfektes Zuhause für eine Familie, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort legt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

## Dettagli dei servizi

### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr
- + freistehend
- + Designkamin im Wohnzimmer
- + Erker im Esszimmer mit weißen Säulen im Außenbereich
- + großzügiger Eingangsbereich mit bodentiefen Fenstern
- + Garage mit Stellplatz
- + durchgängiger Granitboden im EG
- + elektrische Rollläden im EG mit Zeitschaltuhr
- + Granittreppe zum 1. OG und KG
- + Gäste-WC
- + voll ausgebauter Keller mit Bad
- + elektrische Markise
- + Schlafzimmer mit Balkon
- + hochwertige Einbauküche
- + Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche und Waschtisch im hochwertigen Design
- + Klimaanlage im Wohnbereich EG und Elternschlafzimmer OG

**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Qualitätslage in Herten-Paschenberg. Das nahe Schloss Herten mit seinen ausgedehnten Park sowie die Innenstadt Hertens befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Durch die Nähe zur City ist die Nahversorgung als optimal zu bewerten. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Minuten entfernt. Die nächstgrößeren Städte befinden sich mit Recklinghausen und Gelsenkirchen-Buer ebenfalls in der Nähe. Trotz der reinen Wohnlage besticht Ihr neues Eigenheim durch einen nahezu idealen Kompromiss zwischen ruhiger Lage und einer effizienten Verkehrsanbindung. So befinden sich einerseits die Autobahnzufahrten zur BAB A2 und zur A43 in Entfernungen von ca. 7 Minuten Fahrzeit. Andererseits ist das öffentliche Verkehrsnetz nicht nur aufgrund der nahen Innenstadt als modern und gut erreichbar zu bezeichnen. Die Lage der Immobilie ist ideal für Pendler, da die S-Bahn-Linie S9 in unmittelbarer Nähe liegt. Beste Voraussetzungen für alle Familienmitglieder, um in angemessener Zeit an Ihr Ziel zu gelangen.



**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2026. Endenergieverbrauch beträgt 93.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24212011 - 45699 Herten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Funda Sadin

---

Königswall 22 Recklinghausen  
E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)